

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região
Agosto de 2022
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- 58,33% das casas e apartamentos usados foram vendidos por até R\$ 200 mil
- pagamento em parcelas aos proprietários superou os financiamentos
- locação de imóveis residências cresceu 190,91%, 2ª maior alta do ano
- aluguel de até R\$ 1 mil se manteve em Agosto como líder das locações

Venda de imóvel cresce 763,64% em Agosto, recorde na região de São José do Rio Preto

As vendas de imóveis usados estabeleceram em Agosto um recorde que possivelmente levará tempo para ser superado ao crescerem 763,64% em relação a Julho na região de São José do Rio Preto. A locação de imóveis residenciais também teve uma alta expressiva, de 190,91%, mas inferior ao boom de 275% registrado em Maio.

A pesquisa feita em Agosto com 24 imobiliárias e corretores de 11 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Crecisp) apurou que 58,33% dos imóveis foram vendidos por preços médios de até R\$ 200 mil, com predomínio dos apartamentos (60%) sobre as casas (40%).

No segmento de locação, a maioria dos novos inquilinos preferiu as casas (86,96%) aos apartamentos (13,04%) e optou sobretudo pelos imóveis com aluguéis de até R\$ 1 mi, preços fixados em 58,33% dos contratos.

“Havia negociações represadas que acabaram se concretizando depois das férias de Julho e que confirmam o bom momento que vivem esses dois segmentos do mercado nessa região”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Embora haja flutuações mensais nas vendas e locações, ele destaca que duas tendências têm se consolidado na região – os preços dos imóveis mais vendidos e os dos mais alugados.

“Desde Janeiro a região vem mantendo os aluguéis de até R\$ 1 mil na liderança das locações e nas vendas têm predominado os imóveis com preços entre R\$ 300 mil e R\$ 200 mil, indicativos dos limites aquisitivos dos que compram e dos que alugam nessas cidades”, diz Viana Neto.

Direto com os donos

Mais da metade dos imóveis vendidos em Agosto (51,52%) teve o pagamento parcelado pelos proprietários, 18,18% foram pagos à vista e 30,30%, financiados por bancos.

As casas mais vendidas foram as que têm dois dormitórios (71,43%), duas vagas de garagem (57,14%) e área útil entre 51 e 100 metros quadrados (71,43%).

Os apartamentos têm três dormitórios (60%) ou dois (40%) e 80% têm área útil entre 51 e 200 m², percentual também dos que têm duas vagas de garagem.

Aluguel na periferia

A pesquisa feita pelo CreciSP com as 24 imobiliárias e corretores das 11 cidades constatou que 61,54% dos imóveis alugados em Agosto são de bairros de periferia e que 63,16% deles têm padrão construtivo médio.

As casas mais alugadas têm dois dormitórios (44,44%) ou três (44,44%), duas vagas de garagem (66,67%) e área útil medindo de 51 a 100 metros quadrados (44,44%).

A maioria dos apartamentos – 66,67% deles - tem dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil também de 51 a 100 metros quadrados.

Cidades com potencial

O presidente do CreciSP diz que o mercado imobiliário sempre surpreende, tanto positiva quanto negativamente, mas acredita que a região de São José do Rio Preto acabará fechando o ano no azul. “Ela é formada por cidades de grande apelo turístico, como **Barretos**, que estão realizando obras que terão repercussão muito positiva no mercado imobiliário, alargando o horizonte de possibilidades tanto para quem compra quanto para quem vende ou aluga imóvel”, afirma José Augusto Viana Neto.

Uma dessas obras é o residencial Vida Nova Pacaembu 4, um grande bairro planejado que é sequência de outros três na Zona Norte da cidade e que terá em oferta lotes que poderão sediar estabelecimentos comerciais. Outra ação importante da gestão municipal é a reconstrução da ponte sobre o córrego Barro Preto, via de acesso aos bairros Zequinha Amêndola e Christiano Carvalho, que foi destruída pelas chuvas de Janeiro.

Viana Neto destaca ainda que “integram também essa região em franco progresso municípios que vêm se notabilizando em premiações nacionais e internacionais que avaliam qualidade de vida, crescimento econômico e proteção ao meio ambiente, caso de **Votuporanga**”.

A cidade passou a constar em Julho do ranking das cidades mais sustentáveis do Brasil segundo resultado divulgado à administração municipal pelo Instituto Cidades Sustentáveis (ICS), que avaliou 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU. Dentre os 5.570 municípios brasileiros analisados, Votuporanga foi classificada na posição 113 no Índice de Desenvolvimento Sustentável das Cidades, conforme divulgou a administração municipal.

Votuporanga foi também recém anunciada como o 19º município mais competitivo do Brasil, figurando na 13ª posição da região Sudeste e na 1ª do

Noroeste paulista segundo a 3ª edição do Ranking de Competitividade dos Municípios que analisou os 415 municípios brasileiros com população acima de 80 mil habitantes.

“Tudo isso contribui para atrair investimentos para o município e dessa forma estimular o mercado imobiliário e valorizar o patrimônio formado por casas, comércios, indústrias e terrenos”, enfatiza Viana Neto.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades Barretos, Bebedouro, Catanduva, Colina, Jaci, Mendonça, Novo Horizonte, São José do Rio Preto, Tanabi, Vista Alegre do Alto e Votuporanga.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	58,33%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	8,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	8,33%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	0,00%
De R\$ 501 a R\$ 600 mil	0,00%
De R\$ 601 a R\$ 700 mil	16,67%
De R\$ 701 a R\$ 800 mil	0,00%
De R\$ 801 a R\$ 900 mil	0,00%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	0,00%
Acima de R\$ 1 milhão	8,33%

Modalidade	Percentual
À Vista	18,18%
Financiamento CAIXA	24,24%
Financiamento Outros Bancos	6,06%
Direto com Proprietário	51,52%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	7,41%
NOBRE	62,96%

DEMAIS REGIÕES	29,63%
----------------	--------

Tipo	Percentual
LUXO	54,55%
MÉDIO	18,18%
STANDART	27,27%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	14,29%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	28,57%
1 vaga	0,00%
2 vagas	57,14%
3 vagas	14,29%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	71,43%
101 a 200 m ²	28,57%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	40,00%
3 Dorm.	60,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	20,00%
2 vagas	80,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	40,00%
101 a 200 m ²	40,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Junho** na região de SJRP

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	11,11%
2 Dorm.	44,44%
3 Dorm.	44,44%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	11,11%
1 vaga	11,11%
2 vagas	66,67%
3 vagas	11,11%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	22,22%
51 a 100 m ²	44,44%
101 a 200 m ²	33,33%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%

2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	66,67%
2 vagas	33,33%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	66,67%
101 a 200 m ²	33,33%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 28,79%	+ 24,59%
Fevereiro	- 23,80%	+ 77,08%
Março	+ 61,32%	- 42,86%
Abril	+ 36,67%	- 65%
Maio	-7,66%	+ 275%
Junho	+ 18,09%	- 27,71%
Julho	-71,88%	-31,25%
Agosto	+ 763,64%	+190,91%